



I'm ネット通信 No. 14

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

第14回定例会を開催しました

平成 26 年 7 月 11 日(金)午後 7 時から、茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム) 4 階研修室にて開催しました。台風 8 号を心配しておりましたが、幸い直撃はなく、新会員 2 名を含む合計 13 名の出席者でした。司会は横須賀副会長が担当しました。

テーマは、「価値を高めるマンション管理とは ～合意形成しやすくするために～」です

このテーマは、6 月 28 日(土)の茨木市分譲マンションセミナーと同じにさせていただきました。講師の藤本佳子先生には怖れ多いのですが、セミナーでは話しきれなかった事もあるでしょうし、現場の生の声を聴きたいものだ、と企画しました。セミナー参加者は、本日の出席者の内 6 名でした。

「価値を高める」となると「資産価値」が浮かびますが、「居住価値」を高めることも大切です。平成 25 年 11 月 25 日施行の「建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正」とは、区分所有建築物について耐震改修の必要性の認定を受けた建築物について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件が、3/4 以上から 1/2 超に緩和されたこと、また、今年の 6 月 18 日に可決し、今年の 12 月施行の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」とは、耐震性不足など老朽化が進んだマンションで、改正前は原則区分所有者全員の同意が必要でしたが、区分所有者 4/5 以上が同意すれば、建物の解体と跡地売却を認められるようになります。そして、周辺環境に配慮したマンション建て替えには、容積のボーナスもあるということです。こうした最近の動きを説明していただきました。

また、安心、快適に暮らしていくためのマンション管理の基本を知っておくことが重要であり、そのためにも常日頃から良好な居住者間のコミュニティ形成を行い、住みたいマンション作りが望まれる…というような講義の内容だったと思います。

コミュニティに関する事例発表

ソフト面を中心に管理組合のあり方や住民の留意点など、「マンションの価値を高める管理」について話し合いました。

ある管理組合より、住み込みで使用していた管理員室が不要になったため、リフォームして、「コミュニティ・ルーム」にしたところ、「女子会」などに結構利用されるようになり、大規模修繕工事等を話題にして、奥様同士の情報交換に役立っているという事例発表がありました。

合意形成しやすくするための色々な手段をお聞きしましたところ、大規模修繕工事の際、

通常の説明会の他に、子供を対象とした説明会を開催したところ、工事現場の近くで遊ぶ子供もなく、トラブルもなく、スムーズに進んだという事例発表がありました。

管理組合を動かすための「マンパワー」をどのようにして結集したら良いのだろうかという参加者からの悩みに対しては、やはりコミュニケーションが必要だという意見がありました。30数年交流を重ねると、顔と気心の知れた人間関係が出来て、結集しやすいということです。

ある管理組合では、玄関の前の表札を専有部分のものと勘違いしていたために、表札を出さない部屋が目につくようになりました。玄関の前は共用部分だから、今回の大規模修繕工事を機に、管理組合が新しい表札に変えようということになりましたが、業者が各戸に聞くための「表札のアンケート」の中で、「表札を出さない」という選択肢を作っていたので、専門委員会で、表札をださない選択肢をやめさせたという話がありました。ご近所づきあいは、お互いの名前を知ることから始まるのではないのでしょうか？

他の管理組合でも、1/3以上も表札が出ていないという話がありましたが、表札は決して個人情報保護法で言う「個人情報」などではありません。登記簿謄本を見れば所有者の氏名が分かるものです。表札は、管理組合から全戸掲げるように働きかけるべきだという意見になりました。やはり、管理組合としては、「こうあるべきだ」という意見を集めることが大切だと思います。

これに付随して、防犯対策の話が出てきました。「割れ窓理論」と言われ、割れた窓を放置するようなマンション管理では、犯罪の温床となるということです。壁の落書きやゴミの散乱など、小さなほころびが管理の無関心さを示し、犯罪が寄ってくるというのです。共用廊下は照明の明るさを統一し、床のシートも傷んでいたらすぐに張り替える。集合郵便受けは、郵便物やチラシであふれた状態にしない。ゴミ置き場は、ゴミ出しのルールが守られている。住民同士が挨拶を習慣とし、顔見知りになっておけば、不審者の顔を覚えやすいものです。犯罪者は「見られる」ことを嫌います。玄関ロビーに生け花やクリスマス・ツリーが置かれていれば、コミュニティの良好さを示すことになるというものです。

チラシを無断でポストインすると、管理員から電話が架かってくるほど、よく管理されたマンションがあるようです。犯罪者に狙われないように、隙を与えないように気を付けましょう。

ある管理組合では、10年程前に管理会社を替える必要に迫られたことがあったそうです。これには想像以上にエネルギーのいる作業で大変だったそうですが、その当時、日頃のコミュニケーションが良く、仲間を知り尽くしており、それぞれの特技なども知っていたので、適材適所で仕事の分担ができ、良いチームワークのもとで対応でき、何とか切り抜けたという事例発表がありました。

また、ある管理組合では、「何でもオープン、全部オープン」の方針で管理組合運営を進めたそうです。これが大切なことで、耐震診断のための総会も、思うように進めることができたという事例発表がありました。

一方、利害関係のある議案は合意形成が難しかったという話もありました。確かに、区分所有法第31条第1項後半の「規約の設定、変更及び廃止」では、「この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。」という条項があります。これは特定多数の区分所有者が共謀して自分たちだけに都合の良いように規約を設定・改廃することを防止し、少数者の利益を守るために設けられたものです。区分所有法第17条第2項の「共用部分の変更」にも、似

たような条項があります。これらに該当するかどうかを判断しにくい場合は、マンション管理士などの専門家にお尋ねください。規約の設定、変更及び廃止、共用部分の変更の時には注意が必要です。

自治会の無い管理組合があります。しかし、マンションにとって、コミュニケーションは必要です。この場合、自治会が無いので「自治会費」は集めず、コミュニティに関する支出は「コミュニティ費用」として支払います。地域の自治会組織に参加する時は、理事長は自治会長的な存在で参加します。一方、自治会と管理組合の双方が存在する場合は、管理費と自治会費を一緒にして口座引落とししないでください。あくまでも別のものです。

横須賀副会長から、2013年に多摩ニュータウンの建て替えの話がありました。建て替え後に9割近い住民が戻ってきたという、珍しい実話です。コミュニケーションが良好だったことがその理由のようです。

茨木市に寄せられた質問から

茨木市分譲マンションセミナーにおいて、参加者から次のような質問がありました。勉強のために定例会参加者で検討しました。その結果を披露させていただきます。

Q：築34年で、規約により役員は1年任期で順番制です。居住者の高齢化などで身体が動かない、時間が取れない等、役員拒否が出始めており、規約改正を含め、今後の対処法についてお聞きしたい。

A：マンションの実情を考慮し、同居の配偶者や親子等を役員として認めるケースも考えてみましょう。この場合は、必ず総会の特別決議で規約改正をしてから行わなければなりません。

また、個人的な都合で役員に就任できない場合、その方から特別管理費を徴収するケースがあります。社会通念上妥当な額であれば問題ないと思われそうですが、逆に特別管理費を支払えば役員に就任しなくても良いという安易な考え方をされそうです。ちなみに、在住組合員と不在住組合員との間で管理費の差を設けている管理組合もあります。一方で、役員に報酬を支払う管理組合もあります。役員は相当の時間とエネルギーを消費する他、交通費や通信費の支払も伴うことがあります。ご苦労様の気持ちで社会通念上妥当な額を支払うのも一つの解決策です。いずれにしても規約改正が必要です。

I'mネット定例会にご出席いただき、質問をしていただくと、全員で知恵を絞って解決策等が話し合われます。その中から、「気づき」があれば実践していただくと、何らかの解決に向かうものと思われれます。多くの方々のご出席をお待ちしております。

(文責：首藤懋平)

次回は

日時：平成26年9月12日(金)

場所：茨木市立男女共生センター
4階研修室 の予定です。

詳細は、後日お知らせいたします。

午後7時～9時

ローズWAM(ローズワム)
茨木市元町4番7号

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内

TEL / 072-620-1660 (直通)

FAX / 072-620-1730

E-mail / jutaku@city.ibaraki.lg.jp